

Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2009)
Heft: 1

Artikel: Le cadastre RDPPF : une importante contribution à la sécurité juridique de la propriété foncière
Autor: Nicodet, Marc
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-871416>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 03.05.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Le cadastre RDPPF – une importante contribution à la sécurité juridique de la propriété foncière









■ La Suisse est un des tous premiers pays au monde à introduire un cadastre qui documente systématiquement les restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF). Ces restrictions seront rendues publiques de manière centralisée, permettant ainsi de renforcer la sécurité juridique dans le domaine de la propriété foncière. L'ordonnance sur le cadastre RDPPF¹, qui est basée sur la loi fédérale sur la géoinformation, est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2009. La mise en oeuvre de ce nouveau système d'information fiable et officiel peut ainsi débiter.

En Suisse, tout propriétaire foncier doit respecter, dans l'utilisation de son terrain, un certain nombre de conditions cadre qui lui sont imposées par le législateur ou par les autorités. Il s'agit de tenir compte de nombreuses lois, ordonnances et restrictions dénommées restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF). Plusieurs autorités différentes sont impliquées dans ce processus, rendant aujourd'hui indispensable un parcours de bureaux en bureaux lorsque l'on veut rassembler les informations relatives à une parcelle donnée. Et, malgré tout, les propriétaires ne sont jamais sûrs de connaître toutes les restrictions qui touchent leur parcelle. De plus, le nombre de restrictions de droit public qui touchent à la propriété ne cesse de croître. Le nouveau cadastre mis en place éliminera cette situation insatisfaisante et améliorera sensiblement la sécurité juridique.

Le contenu

Les principales restrictions seront rassemblées et représentées clairement dans le nouveau cadastre. Une RDPPF est constituée d'une part par un plan et, d'autre part, par un règlement. Dans le plan, on définit la zone sur laquelle une RDPPF donnée (par exemple une zone de construction) est en vigueur. Dans le règlement (par exemple dans le règlement de constructions d'une commune), on définit ce que cette restriction contient et quel est son effet. Ces informations seront disponibles sous forme numérique ou sous forme analogique. Dans une première phase, le cadastre se limitera à 17

restrictions principales, issues de huit domaines différents (voir tableau ci-dessous). Un élargissement ultérieur de ce catalogue minimum de RDPPF est de la compétence du Conseil fédéral.

Domaine	Description
 Aménagement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Plans d'affectation (cantonaux / communaux)
 Routes nationales	<ul style="list-style-type: none"> Zones réservées des routes nationales Alignements des routes nationales
 Chemins de fer	<ul style="list-style-type: none"> Zones réservées des installations ferroviaires Alignements des installations ferroviaires
 Aéroports	<ul style="list-style-type: none"> Zones réservées des installations aéroportuaires Alignements des installations aéroportuaires Plan de la zone de sécurité des aéroports
 Sites pollués	<ul style="list-style-type: none"> Cadastre des sites pollués Cadastre des sites pollués – domaine militaire Cadastre des sites pollués – domaine des aéroports civils Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
 Protection des eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> Zones de protection des eaux souterraines Périmètres de protection des eaux souterraines
 Bruit	<ul style="list-style-type: none"> Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)
 Forêt	<ul style="list-style-type: none"> Limites de la forêt (dans des zones à bâtir) Distances par rapport à la forêt

Les cantons pourront toutefois y adjoindre d'autres restrictions touchant la propriété foncière sur leur territoire, pour autant qu'elles répondent aux critères suivants:

- avoir une géométrie définie sans ambiguïté (sur le terrain ou sur un plan)
- concerner un nombre significatif de parcelles (et pas seulement une ou quelques parcelles, cas dans lesquels l'information peut être assurée, aujourd'hui déjà, par l'inscription d'une mention au registre foncier)
- être en vigueur.

Les utilisateurs du nouveau cadastre

En plus des propriétaires et des différents acteurs du marché immobilier, les autorités et les administrations publiques pourront aussi tirer profit du cadastre RDPPF. Les autorités disposeront d'un excellent instrument qui leur permettra de s'acquitter de leur devoir d'information de manière efficace. Cela va tout à fait dans le sens de la stratégie de e-gouvernement de la Confédération.

Tableau: Les 17 RDPPF de la première phase

¹ Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP), RS 510.622.4.

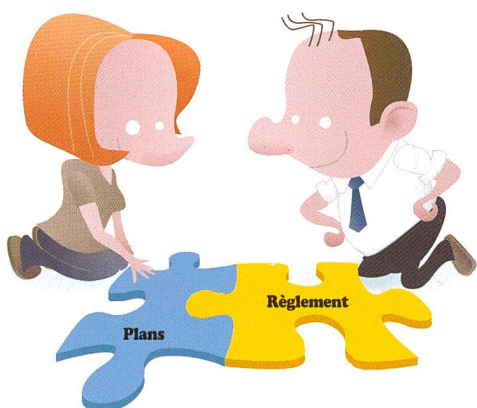




Illustration 2: Grâce au cadastre RDPPF, fini les recherches longues et laborieuses!

ration qui demande d'organiser les procédures administratives de manière plus efficace et donc d'en améliorer et d'en simplifier l'accessibilité. Quant aux acteurs économiques, ils pourront gagner du temps et de l'argent en disposant très facilement, grâce au nouveau cadastre, d'informations adéquates sur la propriété foncière.

De plus, le cadastre RDPPF permettra d'accroître la sécurité juridique. La propriété foncière en Suisse est grevée de plus de 700 milliards de francs d'hypothèques, soit plus de 100'000.– francs par habitant. Cela met en évidence l'importance de pouvoir disposer rapidement d'informations fiables sur la propriété ainsi que l'importance économique de ce nouveau cadastre RDPPF, qui vient compléter les deux autres piliers du système cadastral helvétique, à savoir le registre foncier et la mensuration officielle.

L'organisation

La Confédération et les cantons se partagent la conduite du cadastre RDPPF et ils en assument les frais d'exploitation en commun. La Confédération définira l'orientation stratégique ainsi que les exigences minimales pour le cadastre en matière d'organisation, d'administration, d'harmonisation, de qualité des données, de méthodes et de procédures. Elle a délégué l'exercice de la haute surveillance sur le cadastre RDPPF à l'office fédéral de topographie swisstopo, lequel a attribué cette tâche à la Direction fédérale des mensurations cadastrales. Les cantons, de leur côté, fixent l'organisation en vue de la conduite du cadastre et définissent les organes responsables.

Le cadastre RDPPF sera introduit en deux étapes. Jusqu'en 2015, entre deux et cinq cantons introduiront le cadastre. Les autres cantons pourront bénéficier des expériences ainsi acquises et introduire, à leur tour, leur propre cadastre jusqu'en 2019.

Mais les premières études et prototypes réalisés en parallèle de l'établissement des bases juridiques ont montré que bon nombre d'informations sont déjà existantes selon la qualité requise dans les cantons, et que le principal challenge se situera au niveau de l'organisation administrative du cadastre et de la mise en place d'un système performant et fiable, tant au niveau de la mise à jour que de la diffusion.

Un nouveau secteur d'activité

Le cadastre RDPPF ne fait l'objet d'aucun monopole ni d'aucune exclusivité professionnelle. Néanmoins, la qualité des informations publiées, la complexité des procédures de contrôle et de superposition des couches de données et la nécessité d'avoir recours aux technologies les plus récentes requièrent des professionnels

disposant d'une formation technique, administrative et juridique d'excellent niveau. Ces spécialistes seront sans doute aussi sollicités dans le domaine de la numérisation et de la modélisation des données. Il serait également illusoire de penser que la simple lecture d'un extrait du cadastre RDPPF pourra répondre immédiatement à toutes les questions que se pose le citoyen lambda. Les professionnels pourront apporter ici aussi les explications et l'accompagnement attendus par bon nombre d'utilisateurs. Enfin, les organismes publics ou semi-privés chargés de la gestion du cadastre RDPPF auront sans doute recours à des spécialistes bien formés.

Pour plus d'informations

Vous trouverez plus d'informations sur le cadastre RDPPF sous www.cadastre.ch, qui englobe maintenant, outre le portail bien connu de la mensuration officielle, ceux du cadastre RDPPF et du registre foncier. Ainsi, tous les thèmes touchant à la propriété foncière sont rassemblés sous une même bannière (portail et adresse identiques).

Sur le portail du cadastre RDPPF, vous pouvez par exemple vous procurer le «Rapport explicatif relatif à l'ordonnance sur le cadastre RDPPF» (disponible en français, allemand et italien) qui est un excellent document de synthèse pour les professionnels désireux de se pencher un peu plus en détail sur ce cadastre.

Nous avons également mis à votre disposition (⇔ Documentation ⇔ Publications) une présentation modèle PowerPoint (en français et en allemand) que vous pouvez utiliser dans le cadre de vos propres présentations. Une nouvelle plaquette d'information destinée au grand public, baptisée «Le cadastre RDPPF – Un système d'information fiable et officiel qui informe sur les principales restrictions de droit public à la propriété foncière», a aussi été réalisée. D'un abord facile, elle expose en quelques pages les tenants et les aboutissants du cadastre, son importance, les avantages dont il est porteur et son mode de fonctionnement. Vous pouvez la télécharger en français, en allemand et en italien à l'adresse www.cadastre.ch ou l'obtenir gratuitement en envoyant un courriel à infvfd@swisstopo.ch. Cette plaquette vise à rapprocher le cadastre RDPPF non seulement des autorités mais également de la population dans son ensemble. Vous êtes donc toutes et tous cordialement invités à largement diffuser cette brochure au sein de votre clientèle.

Marc Nicodet
Direction fédérale des mensurations cadastrales
swisstopo, Wabern
marc.nicodet@swisstopo.ch